

Onbetaalbaar vastgoed in Beiroet

Beiroet, Libanon, roept bij vele mensen beelden op van oorlog. Niet geheel onterecht, maar vaak wordt hierdoor vergeten dat het dagelijks leven in de hoofdstad door veel meer zaken wordt bepaald. Eén van de meest dringende kwesties voor de inwoners van Beiroet is dat zij door de rol van projectontwikkelaars langzaam maar zeker uit hun stad gedreven worden.



vormen deze factoren een zichzelf versterkend vastgoed/financieel-complex dat heeft geleid tot de situatie waarin Beiroet's inwoners zich momenteel bevinden. Hierbij moet worden opgemerkt dat een Libanese elite in samenspel met vooral Saoedi-Arabisch kapitaal alle belang heeft bij de instandhouding van dit systeem, dat deels bereikt wordt door het aanmoedigen van politieke verdeeldheid. De spanningen die ooit tot een burgeroorlog leidden worden hierdoor verre van opgelost.

Onroerend goedprojecten worden gefinancierd door de Golfstaten of de Libanese diaspora

Investerings in vastgoed

We kijken eerst naar waar de investeringen in het vastgoed vandaan komen. Helaas zijn er geen cijfers die laten zien hoeveel er in totaal in onroerend goed wordt geïnvesteerd in Libanon, of die ons laten traceren waar dit geld vandaan komt. Bestaande indicatoren beperken zich tot de hoeveelheid vierkante meters in bouwvergunningen, cementleveringen of het aantal vastgoedtransacties en hun waarde. Het is daarom niet mogelijk om met statistieken een totaalplaatje te laten zien. In plaats daarvan vullen rapporten en interviews het beeld aan.

Het grootste deel van investeringen in vastgoed door projectontwikkelaars komt van buiten Libanon. Vele grote onroerend goedprojecten die momenteel gebouwd worden in Beiroet worden gefinancierd door investeerders uit de Golfstaten (i.e. Saoedi-Arabië, Koeweit, Qatar, de Verenigde Arabische Emiraten) of de Libanese diaspora. Het aandeel Golfinvesteerders is de laatste jaren wat gedaald vanwege de instabiele politieke situatie, maar dit is voor een deel opgevangen door Libanese investeerders. De grote Libanese diaspora heeft vaak goedbetaalde banen of succesvolle bedrijven in Europa, West Afrika en de Golfstaten. Zo gauw ze goed hebben geboerd, komen ze terug naar Libanon en beginnen hun eigen vastgoedbedrijf.

Een voorbeeld van zo'n Libanese diaspora investeerder is HAR Properties. Dit bedrijf werd opgericht door Fahd Hariri, een zoon van wijlen Rafiq Hariri, Libanon's voormalige premier, en Philippe Tabet, telg van de machtige Tabet familie. Hariri is een architect, opgeleid in Parijs en momenteel woonachtig in Dubai. Hij heeft een geërfd fortuin van 1,2 miljard euro ter beschikking dat zijn vader verdiende met vastgoedontwikkeling in Saoedi-Arabië. Daarnaast bouwt hij zelf vastgoed in Beiroet en Dubai, heeft hij een meubelbedrijf en verschillende investeringsportfoli's. Tabet was een succesvolle bankier en makelaar in Parijs en keerde terug naar Libanon als directeur van HAR. Dit bedrijf heeft intussen drie projecten onder ontwikkeling in Beiroet met appartementsprijzen die variëren van 2.800 tot 5.250 euro per vierkante meter.

Het eerste en grootste project van HAR Properties is de AYA toren in de Mar Mikhael buurt. Het bedrijf kocht verschillende percelen en voegde deze samen om een hoge toren te kunnen bouwen. Het project is 26 miljoen euro waard. Verschillende oude gebouwen moesten wijken. Een deel ervan stond leeg, en de negen bewoners die nog overbleven kregen in totaal 790.000 euro om te vertrekken. De nieuwe toren heeft 44 appartementen, een aantal winkels en kantoren, een fitnesszaal en een zwembad.

De rol van de banken en de Centrale Bank

Libanon is altijd een aantrekkelijk bankenland geweest wegens het bankgeheim, dat bestaat sinds 1956. Na de financiële crisis stegen de banktegoeden van de Libanese banken sterk. Cijfers van het Ministerie van Economie en Handel laten een toename zien van

In dit artikel ga ik dieper in op de oorzaken van dit probleem.

Hoe komt het dat in een land waar het gemiddelde inkomen rond de 525 euro per maand ligt, de gemiddelde prijs voor een appartement in de hoofdstad 950.000 euro is, ver buiten het bereik van zelfs de

hogere middenklasse? Hoe kan het dat Libanon, dat grenst aan Syrië en Israël, landen die geplaagd worden door een instabiele politieke context, een hoofdstad heeft die concurreert met New York wat betreft vastgoedprijzen?

Ik zal verschillende factoren bespreken die, allemaal samen genomen, een verklaring bieden voor deze situatie: de herkomst van de investeringen in vastgoed, de rol van de banken, de Centrale Bank en het Libanese systeem van staatsfinanciering. Tezamen

Legenda

Naam

(Bedrijfs)naam

Met posities/aandelen in banken/holdings

Met aandelen in vastgoed

-Achrafieh 1289

-Group Med Holding
-Bank Med

Rafiq Hari † ♂

Nazek Audi ♀

Fahed al-Hariri ♂

Saad al-Hariri ♂

Bahaa al-Hariri ♂

-Achrafieh 1289
-Mar Mikhael-Rmeil company
-HAR Properties

Voormalig premier, leider van politieke partij "Future Movement"

-Group Med Holding
-Saudi OGER

-IRAD Real Estate Development
-Horizon Development

-Achrafieh 1289

Mohammed al-Hariri ♂

-BankMed
-Group Med Holding
-Medinvestment Bank

Ayman al-Hariri ♂

Hind al-Hariri ♀

-Group Med Holding
-Saudi OGER

-Mar Mikhael-Rmeil company
-HAR Properties

Ahmad al-Hariri ♂

Secretaris-generaal van Future Movement van politieke partij "Future Movement"

-Achrafieh 1289

Group Med Holding

Bank Med

IRAD Real Estate Development

-Bank Med
-Medinvestment Bank

-Bank Med

-Mar Mikhael-Rmeil company

Afbeelding: Verwevenheid van de familie Hariri met politiek en vastgoed.

Bron: Marieke Krijnen

23% in 2009, samen met een 22% stijging van de totale activa. Banken bezitten momenteel activa ter grootte van 360% van het Bruto Nationaal Product (BNP). Het aantal dollars in de Centrale Bank nam toe met 74% in 2008 en 50% in 2009. De meeste van deze tegoeden zijn van Libanezen die in het buitenland werken of Arabieren met een hoog vertrouwen in de Libanese bankensector. Na de financiële crisis, die leidde tot het omvallen van vele banken wereldwijd en de daarmee gepaard gaande sterk gedaalde rente op tegoeden, werden Libanese banken aantrekkelijk voor spaarders. Zij waren aan de crisis ontsnapt omdat de Centrale Bank specifiek verbod te investeren in de riskante producten die tot de crisis leidden (zoals exotische derivaten en 'subprime' leningen: leningen met een hoge rente omdat er een risico is van niet terugbetalen). Bovendien konden en kunnen ze een hoge rente blijven bieden wegens de interestbetalingen die zij ontvangen op hun leningen aan de Libanese staat, een aspect dat ik in de volgende paragraaf zal toelichten.

De banken moeten ergens heen met de overschotten aan dollars en Libanese ponden die op hun rekeningen staan. Omdat de Centrale Bank zoals vermeld heel streng is wat betreft het investeren in riskante producten en Libanon ook geen actieve

kapitaalmarkten heeft, dirigeert zij het overschot naar private consumptieleningen, vooral hypotheekleningen. Beginnend in de jaren '90, maar pas echt serieus sinds 2008, werden verschillende regels aangepast om dit aan te moedigen: het werd toegestaan een lening aan te gaan voor een appartement dat nog in aanbouw was; de banken werden gevrijwaard van bepaalde belastingen op woninghypotheekleningen; de regel dat een bank niet meer dan 60% van het bedrag mag financieren geldt niet als het om een eerste aankoop gaat, om leningen toegewezen door de openbare Housing Bank of leningen voor verscheidene beroepsgroepen zoals militairen; en banken mogen grote delen van hun verplichte valutareserves van de Centrale Bank halen als ze die voor leningen gebruiken. Omdat de banken deze reserves allemaal opmaakten, stelde de Bank in 2013 bovendien nog 1,4 miljard dollar extra beschikbaar tegen een rentevoet van één procent, die zij mochten gebruiken voor woninghypotheekleningen. Als gevolg hiervan nam het totale aantal hypotheekleningen toe met 450% tussen 2007 en 2012. Een belangrijke nuance in dit verhaal is dat een groot deel van de (gesubsidieerde) hypotheekleningen genomen wordt op appartementen buiten Beiroet: omdat de vastgoedprijzen in Beiroet zo hoog liggen, kijken vele mensen uit naar de voorsteden. Kopers van

duurdere appartementen in de stad hebben vaak genoeg geld om een hypotheek te vermijden. Desalniettemin is de sterke stijging van het aantal hypotheekleningen in een land waar meer dan 90% van de kopers tot voor kort zelf hun aankoop financierden een teken aan de wand van de onbetaalbaarheid van woningen en leencapaciteit van de banken.

Naast het financieren van woningaankopen verstrekken banken ook leningen aan projectontwikkelaars. Voor het AYA-project nam HAR via haar dochterbedrijf Mar Mikhael-Rmeil company een lening van 3,5 miljoen euro om de aankoop van de grond mede te financieren. Leningen van 10 miljoen euro of meer zijn echter geen uitzondering, getuigen kadastrale uittreksels. In 2011 leidde Al Mawarid Bank een financieringsdeal, waarin verschillende Libanese banken betrokken waren, voor Venus Real Estate ter waarde van 25 miljoen euro. Bankleningen aan de bouwsector namen toe van 3,9 miljard euro in 2008 tot 8,3 miljard in 2013.

De rol van staatsobligaties

Zoals hierboven uitgelegd zijn Libanese banken deels aantrekkelijk voor het parkeren van geld omdat zij hoge rentebetalingen ontvangen van de Libanese staat en hierdoor hun cliënten een hoge rente op tegoeden kunnen bieden. Libanese banken financieren grotendeels de staatsschuld, die toenam van 32,2 miljard in 2004 tot 57,1 miljard euro in 2013. De resterende leningen worden aangegaan door de Centrale Bank en voor een kleiner deel buitenlandse investeerders. De leningen bestaan zowel uit staatsobligaties in Libanese ponden als de zogenaamde 'Eurobonds' in Amerikaanse dollars. In de jaren negentig vingen de banken soms tot 40 procent rente over deze leningen. Tegenwoordig ligt deze rente lager (tussen de drie en zeven procent), maar dit levert de banken nog steeds veel inkomen op.

Een web van belangen

Hoe is het mogelijk dat een systeem dat zichzelf constant reproduceert, tegen het belang van Libanese burgers in, blijft voortbestaan? Hoe kan het dat de Libanese staat, de banken en de projectontwikkelaars volop meewerken aan dit schema, dat een geïnterviewde econoom vergeleek met een piramidespel?

Een deel van het antwoord moet gezocht worden in het gebrek aan alternatieve bronnen van financiering voor de staat, maar het grootste deel van het antwoord bevindt zich in het web van belangen dat de Libanese banken, de Centrale Bank, de staat en de vastgoedontwikkelaars samenbrengt. Vaak zijn dezelfde leden van de elite vertegenwoordigd in twee of meerdere van deze sectoren, of hebben zij via hun bedrijven belangen in deze sectoren. Er zijn talloze voorbeelden van dit soort belangenwebben, en ik zal hier ter illustratie ingaan op het web rond HAR Properties, de projectontwikkelaar die ik al eerder noemde.

De afbeelding op pagina 14 laat zien dat de Hariri familie via hun Group Med Holding eigenaar is van Bank Med. Daarnaast is zij via verschillende onroerend goedbedrijven actief in vastgoedprojecten in Beiroet. Tenslotte heeft ze ook een belangrijk aandeel in de Libanese politiek. Deze familie is slechts één voorbeeld van hoe belangen van de Libanese elite overlappen tussen domeinen die vaak onterecht als afzonderlijk worden beschouwd.

Conclusie: wie betaalt de prijs?

De Libanese burger betaalt uiteindelijk de prijs van deze constructie. De Libanese staat financiert haar afbetalingen aan de banken door (de import van) goederen te belasten. Aangezien de banken graag lenen aan de staat vanwege de hoge rente en bovendien gestimuleerd worden hypotheekleningen te verstrekken, is het produceren van goederen geen aantrekkelijke optie voor zakenmensen. Banen in Libanon zijn dan ook voor twee derde te vinden in de dienstverlening. Het land is dus grotendeels afhankelijk van import, waar de regering hoge belastingen op heft. Ten tweede worden veel Libanezen in feite gedwongen een hypotheek te

nemen om de aankoop van hun eerste huis te financieren, omdat de vastgoedprijzen zo hoog liggen. Deze hypotheek wordt hen verstrekt door de banken, die dat doen via hun hoge tegoeden en gunstige prikkels van de Centrale Bank zoals rentesubsidies en het gebruiken van valutategoeden. De banken strijken bovendien ook nog de rentebetalingen van de hypotheekgever op. De tegoeden van de banken zijn zo hoog onder meer door de betalingen van de staat aan de banken, die op hun beurt in feite gefinancierd worden door Libanese burgers via belastingen op hun consumptie. Op die manier zien we hoe een vastgoed/financieel-complex de Libanese burgers in een wurggreep houdt en hen dwingt de banken te blijven financieren.

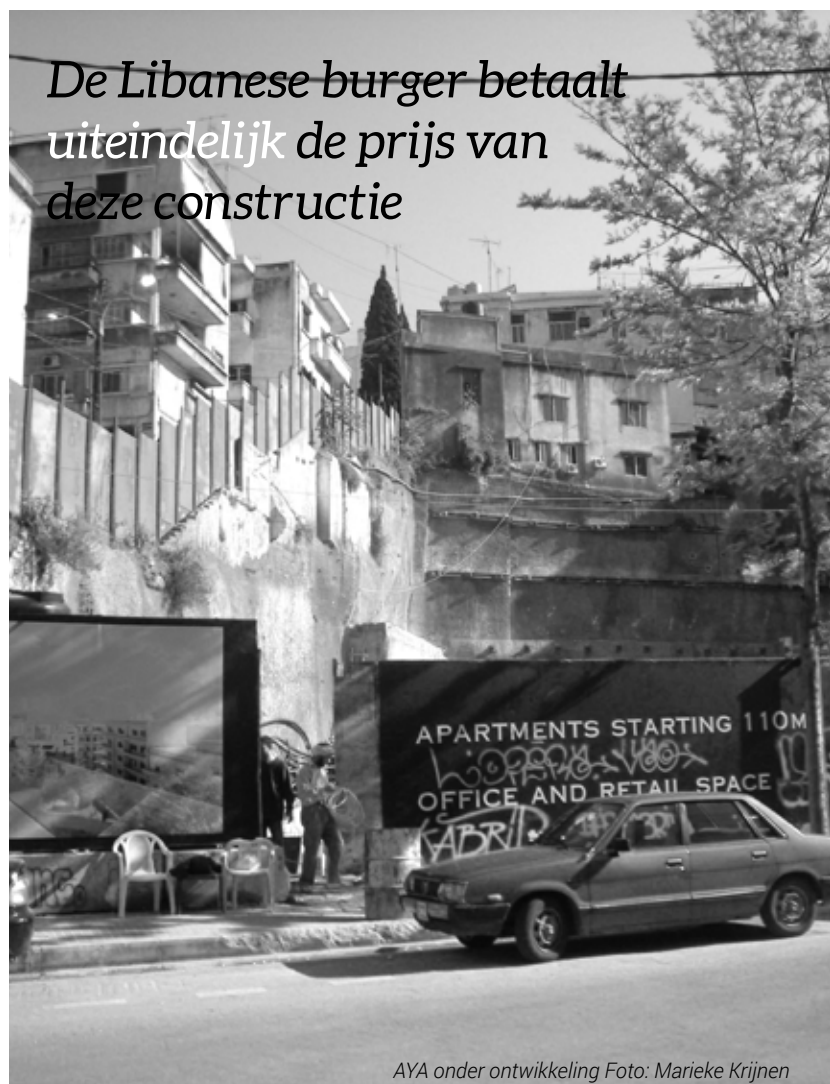
Literatuurselectie

Cochrane, P. (2010) Who owns the banks? Revealing the hands holding the real power in Lebanon. The Executive, July 2010. Beschikbaar op: <http://www.executive-magazine.com/>

Krijnen, M. & C. De Beukelaer (2015) Capital, state and conflict: the various drivers of diverse gentrification processes in Beirut, Lebanon. In: L. Lees, H B Shin & E Lopez (eds.) Global Gentrifications: Uneven Development and Displacement. Bristol & Chicago: Policy Press.

Wehbe, M. (2014) Beirut for the rich only: An average of \$1m for a residential apartment. Al Akhbar English. Beschikbaar op: <http://english.al-akhbar.com/print/18630>.

Marieke Krijnen (marieke.krijnen@ugent.be) is doctoraatsstudent aan de Universiteit Gent en onderzoekt in haar dissertatie de politieke economie van vastgoedontwikkeling in Beiroet. Zij behaalde haar master aan de American University of Beirut.



AYA onder ontwikkeling Foto: Marieke Krijnen